

**ЗАКОНЫ И КОДЕКСЫ**

# **ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

по состоянию на 1 февраля 2026 года



**Москва  
2026**

УДК 349.41(470)  
ББК 67.407  
3-51

**Земельный** кодекс Российской Федерации по состоянию на 3-51 1 февраля 2026 года. — Москва : Эксмо, 2026. — 224 с. — (Законы и кодексы).

ISBN 978-5-04-233270-8

Настоящее издание содержит текст Земельного кодекса Российской Федерации с изменениями и дополнениями на 1 февраля 2026 года.

В данной книге приводится вся актуальная информация на дату подписания издания в печать.

**УДК 349.41(470)**  
**ББК 67.407**

**ISBN 978-5-04-233270-8**

**© Оформление. ООО «Издательство  
«Эксмо», 2026**

# ЗЕМЕЛЬНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 октября 2001 года № 136-ФЗ

**Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года**

**Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года**

## Список изменяющих документов

(в ред. Федеральных законов от 30.06.2003 № 86-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 03.10.2004 № 123-ФЗ, от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 29.12.2004 № 189-ФЗ, от 29.12.2004 № 191-ФЗ, от 07.03.2005 № 15-ФЗ, от 21.07.2005 № 111-ФЗ, от 22.07.2005 № 117-ФЗ, от 31.12.2005 № 206-ФЗ, от 17.04.2006 № 53-ФЗ, от 03.06.2006 № 73-ФЗ, от 30.06.2006 № 92-ФЗ, от 30.06.2006 № 93-ФЗ, от 27.07.2006 № 154-ФЗ, от 16.10.2006 № 160-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 04.12.2006 № 204-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 29.12.2006 № 260-ФЗ, от 29.12.2006 № 261-ФЗ, от 28.02.2007 № 21-ФЗ, от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 19.06.2007 № 102-ФЗ, от 24.07.2007 № 212-ФЗ, от 30.10.2007 № 240-ФЗ, от 08.11.2007 № 257-ФЗ, от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 13.05.2008 № 68-ФЗ, от 14.07.2008 № 118-ФЗ, от 22.07.2008 № 141-ФЗ, от 23.07.2008 № 160-ФЗ, от 25.12.2008 № 281-ФЗ, от 30.12.2008 № 311-ФЗ, от 14.03.2009 № 32-ФЗ, от 17.07.2009 № 145-ФЗ, от 17.07.2009 № 164-ФЗ, от 24.07.2009 № 209-ФЗ, от 25.12.2009 № 340-ФЗ, от 27.12.2009 № 343-ФЗ, от 27.12.2009 № 365-ФЗ, от 22.07.2010 № 167-ФЗ, от 29.12.2010 № 435-ФЗ, от 29.12.2010 № 442-ФЗ, от 20.03.2011 № 41-ФЗ, от 05.04.2011 № 56-ФЗ, от 14.06.2011 № 138-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 11.07.2011 № 193-ФЗ, от 18.07.2011 № 214-ФЗ, от 18.07.2011 № 215-ФЗ, от 18.07.2011 № 219-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 19.07.2011 № 246-ФЗ, от 21.07.2011 № 257-ФЗ, от 21.11.2011 № 331-ФЗ, от 30.11.2011 № 349-ФЗ, от 30.11.2011 № 365-ФЗ, от 06.12.2011 № 401-ФЗ, от 07.12.2011 № 417-ФЗ, от 08.12.2011 № 423-ФЗ, от 08.12.2011 № 424-ФЗ, от 12.12.2011 № 425-ФЗ, от 12.12.2011 № 427-ФЗ, от 25.06.2012 № 93-ФЗ, от 28.07.2012 № 133-ФЗ, от 30.12.2012 № 318-ФЗ, от 04.03.2013 № 21-ФЗ, от 05.04.2013 № 55-ФЗ, от 07.06.2013 № 123-ФЗ, от 02.07.2013 № 148-ФЗ, от 02.07.2013 № 185-ФЗ, от 23.07.2013 № 247-ФЗ, от 28.12.2013 № 396-ФЗ, от 28.12.2013 № 406-ФЗ, от 28.12.2013 № 411-ФЗ, от 28.12.2013 № 446-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 217-ФЗ, от 21.07.2014 № 224-ФЗ, от 21.07.2014 № 234-ФЗ, от 22.10.2014 № 315-ФЗ, от 29.12.2014 № 458-ФЗ, от 29.12.2014 № 485-ФЗ, от 29.12.2014 № 487-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 08.03.2015 № 48-ФЗ, от 20.04.2015 № 102-ФЗ, от 29.06.2015 № 206-ФЗ, от 13.07.2015 № 213-ФЗ, от 13.07.2015 № 224-ФЗ, от 13.07.2015 № 233-ФЗ, от 13.07.2015 № 252-ФЗ, от 05.10.2015 № 277-ФЗ, от 28.11.2015 № 357-ФЗ, от 30.12.2015 № 431-ФЗ, от 30.12.2015 № 460-ФЗ, от 01.05.2016 № 119-ФЗ, от 23.05.2016 № 149-ФЗ, от 23.06.2016 № 206-ФЗ, от 23.06.2016 № 221-ФЗ, от 03.07.2016 № 334-ФЗ, от 03.07.2016 № 335-ФЗ, от 03.07.2016 № 336-ФЗ, от 03.07.2016 № 349-ФЗ, от 03.07.2016 № 354-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 03.07.2016 № 365-ФЗ, от 03.07.2016 № 373-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 01.07.2017 № 143-ФЗ, от 18.07.2017 № 177-ФЗ, от 29.07.2017 № 216-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 29.07.2017 № 280-ФЗ, от 31.12.2017 № 506-ФЗ, от 31.12.2017 № 507-ФЗ, от 27.06.2018 № 164-ФЗ, от 29.06.2018 № 171-ФЗ, от 01.07.2018 № 175-ФЗ, от 03.07.2018 № 185-ФЗ, от 19.07.2018 № 212-ФЗ, от 03.08.2018 № 340-ФЗ, от 03.08.2018 № 341-ФЗ, от 03.08.2018 № 342-ФЗ, от 18.12.2018 № 471-ФЗ, от 25.12.2018 № 485-ФЗ, от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 02.08.2019 № 283-ФЗ, от 27.12.2019 № 477-ФЗ, от 27.12.2019 № 502-ФЗ, от 18.03.2020 № 66-ФЗ, от 13.07.2020 № 194-ФЗ, от 13.07.2020 № 202-ФЗ, от 31.07.2020 № 269-ФЗ, от 15.10.2020 № 318-ФЗ, от 22.12.2020 № 435-ФЗ, от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2020 № 505-ФЗ, от 05.04.2021 № 79-ФЗ, от 20.04.2021 № 92-ФЗ, от 30.04.2021 № 113-ФЗ, от 30.04.2021 № 120-ФЗ, от 11.06.2021 № 163-ФЗ, от 11.06.2021 № 170-ФЗ, от 11.06.2021 № 209-ФЗ,

от 28.06.2021 № 226-ФЗ, от 01.07.2021 № 273-ФЗ, от 01.07.2021 № 276-ФЗ, от 02.07.2021 № 299-ФЗ (ред. 06.12.2021), от 02.07.2021 № 300-ФЗ, от 02.07.2021 № 302-ФЗ, от 06.12.2021 № 407-ФЗ, от 06.12.2021 № 408-ФЗ, от 30.12.2021 № 436-ФЗ, от 30.12.2021 № 445-ФЗ, от 30.12.2021 № 449-ФЗ, от 30.12.2021 № 467-ФЗ, от 30.12.2021 № 475-ФЗ, от 30.12.2021 № 476-ФЗ, от 30.12.2021 № 478-ФЗ, от 30.12.2021 № 493-ФЗ, от 16.02.2022 № 9-ФЗ, от 01.05.2022 № 123-ФЗ, от 28.05.2022 № 144-ФЗ, от 14.07.2022 № 248-ФЗ, от 14.07.2022 № 253-ФЗ, от 14.07.2022 № 284-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 14.07.2022 № 316-ФЗ, от 07.10.2022 № 385-ФЗ, от 05.12.2022 № 507-ФЗ, от 05.12.2022 № 509-ФЗ, от 06.02.2023 № 13-ФЗ, от 18.03.2023 № 77-ФЗ, от 03.04.2023 № 96-ФЗ, от 28.04.2023 № 150-ФЗ, от 13.06.2023 № 228-ФЗ, от 13.06.2023 № 244-ФЗ, от 24.06.2023 № 267-ФЗ, от 24.07.2023 № 338-ФЗ, от 24.07.2023 № 370-ФЗ, от 04.08.2023 № 430-ФЗ, от 04.08.2023 № 438-ФЗ, от 04.08.2023 № 448-ФЗ, от 04.08.2023 № 450-ФЗ, от 04.08.2023 № 469-ФЗ, от 04.08.2023 № 486-ФЗ, от 04.08.2023 № 491-ФЗ, от 04.08.2023 № 492-ФЗ, от 25.12.2023 № 627-ФЗ, от 25.12.2023 № 628-ФЗ, от 14.02.2024 № 17-ФЗ, от 22.07.2024 № 194-ФЗ, от 22.07.2024 № 197-ФЗ, от 08.08.2024 № 232-ФЗ, от 08.08.2024 № 307-ФЗ, от 08.08.2024 № 317-ФЗ, от 08.08.2024 № 319-ФЗ, от 08.08.2024 № 321-ФЗ, от 23.11.2024 № 392-ФЗ, от 30.11.2024 № 447-ФЗ, от 13.12.2024 № 460-ФЗ, от 26.12.2024 № 485-ФЗ, от 26.12.2024 № 486-ФЗ, от 26.12.2024 № 487-ФЗ, от 26.12.2024 № 494-ФЗ, от 28.12.2024 № 527-ФЗ, от 28.12.2024 № 538-ФЗ, от 20.03.2025 № 35-ФЗ, от 31.07.2025 № 296-ФЗ, от 31.07.2025 № 344-ФЗ, от 31.07.2025 № 353-ФЗ, с изм., внесенными Постановлениями Конституционного Суда РФ от 05.03.2020 № 11—П, от 11.06.2024 № 29—П)

## ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основные принципы земельного законодательства

1. Настоящий Кодекс и изданные в соответствии с ним иные акты земельного законодательства основываются на следующих принципах:

1) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о природном объекте, охраняемом в качестве важнейшей составной части природы, природном ресурсе, используемом в качестве средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве и основы осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории Российской Федерации, и одновременно как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

2) приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде;

3) приоритет охраны жизни и здоровья человека, согласно которому при осуществлении деятельности по использованию и охране земель должны быть приняты такие решения и осуществлены такие виды деятельности, которые позволили бы обеспечить сохранение жизни человека или предотвратить негативное (вредное) воздействие на здоровье человека, даже если это потребует больших затрат;

4) участие граждан, общественных организаций (объединений) и религиозных организаций в решении вопросов, касающихся их прав на землю, согласно которому граждане Российской Федерации, общественные организации (объединения) и религиозные организации имеют право принимать участие в подготовке решений, реализация которых может оказать воздействие на состояние земель при их использовании и охране, а органы государственной власти, органы местного самоуправления, субъекты

хозяйственной и иной деятельности обязаны обеспечить возможность такого участия в порядке и в формах, которые установлены законодательством;

(пп. 4 в ред. Федерального закона от 03.10.2004 № 123-ФЗ)

5) единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

6) приоритет сохранения особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий, согласно которому изменение целевого назначения ценных земель сельскохозяйственного назначения, земель, занятых защитными лесами, земель особо охраняемых природных территорий и объектов, земель, занятых объектами культурного наследия, других особо ценных земель и земель особо охраняемых территорий для иных целей ограничивается или запрещается в порядке, установленном федеральными законами. Установление данного принципа не должно толковаться как отрицание или умаление значения земель других категорий;

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2004 № 172-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ)

7) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации;

8) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства;

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ)

9) разграничение государственной собственности на землю на собственность Российской Федерации, собственность субъектов Российской Федерации и собственность муниципальных образований, согласно которому правовые основы и порядок такого разграничения устанавливаются федеральными законами;

10) дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы;

11) сочетание интересов общества и законных интересов граждан, согласно которому регулирование использования и охраны земель осуществляется в интересах всего общества при обеспечении гарантий каждого гражданина на свободное владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему земельным участком.

При регулировании земельных отношений применяется принцип разграничения действия норм гражданского законодательства и норм земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

2. Федеральными законами могут быть установлены и другие принципы земельного законодательства, не противоречащие установленным пунктом 1 настоящей статьи принципам.

## **Статья 2. Земельное законодательство**

1. Земельное законодательство в соответствии с Конституцией Российской Федерации находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации. Земельное законодательство состоит из настоящего Кодекса, федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов Российской Федерации.

Нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать настоящему Кодексу.

Земельные отношения могут регулироваться также указами Президента Российской Федерации, которые не должны противоречить настоящему Кодексу, федеральным законам.

2. Правительство Российской Федерации принимает решения, регулирующие земельные отношения, в пределах полномочий, определенных настоящим Кодексом, федеральными законами, а также указами Президента Российской Федерации, регулирующими земельные отношения.

3. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов субъектов Российской Федерации исполнительные органы субъектов Российской Федерации в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

4. На основании и во исполнение настоящего Кодекса, федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации органы местного самоуправления в пределах своих полномочий могут издавать акты, содержащие нормы земельного права.

### **Статья 3. Отношения, регулируемые земельным законодательством**

1. Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

2. К отношениям по использованию и охране недр, водных объектов, лесов, животного мира и иных природных ресурсов, охране окружающей среды, охране особо охраняемых природных территорий и объектов, охране атмосферного воздуха и охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации применяются соответственно законодательство о недрах, лесное, водное законодательство, законодательство о животном мире, об охране и использовании других природных ресурсов, об охране окружающей среды, об охране атмосферного воздуха, об особо охраняемых природных территориях и объектах, об охране объектов культурного наследия народов Российской Федерации, специальные федеральные законы.

(в ред. Федерального закона от 14.07.2008 № 118-ФЗ)

К земельным отношениям нормы указанных отраслей законодательства применяются, если эти отношения не урегулированы земельным законодательством.

3. Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

### **Статья 4. Применение международных договоров Российской Федерации**

1. Если международным договором Российской Федерации, ратифицированным в установленном порядке, установлены иные правила, чем те, которые предусмотрены настоящим Кодексом, применяются правила международного договора.

2. Не допускается применение правил международных договоров Российской Федерации в их истолковании, противоречащем Конституции Российской Федерации. Такое противоречие может быть установлено в порядке, определенном федеральным конституционным законом.

(п. 2 введен Федеральным законом от 30.04.2021 № 113-ФЗ)

### **Статья 5. Участники земельных отношений**

1. Участниками земельных отношений являются граждане, юридические лица, Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования.

2. Права иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц на приобретение в собственность земельных участков определяются в соответствии с настоящим Кодексом, федеральными законами.

**3.** Для целей настоящего Кодекса используются следующие понятия и определения: собственники земельных участков — лица, являющиеся собственниками земельных участков;

землепользователи — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования; (в ред. Федерального закона от 08.03.2015 № 48-ФЗ)

землевладельцы — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков — лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

обладатели сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

правообладатели земельных участков — собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков;

(абзац введен Федеральным законом от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

обладатели публичного сервитута — лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с главой V.7 настоящего Кодекса.

(абзац введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 341-ФЗ)

## **Статья 6. Объекты земельных отношений**

1. Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

**2.** Утратил силу. — Федеральный закон от 22.07.2008 № 141-ФЗ.

**3.** Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

(п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

## **Статья 7. Состав земель в Российской Федерации**

1. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли особо охраняемых территорий и объектов;

5) земли лесного фонда;

6) земли водного фонда;

7) земли запаса.

**2.** Земли, указанные в пункте 1 настоящей статьи, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

В отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с настоящим Кодексом и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

(абзац введен Федеральным законом от 30.12.2021 № 493-ФЗ)

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно — правовому регулированию в сфере земельных отношений.

(абзац введен Федеральным законом от 22.07.2010 № 167-ФЗ)

**3.** В местах традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности коренных малочисленных народов Российской Федерации и представителей других этнических общностей в случаях, предусмотренных федеральными законами, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, может быть установлен особый правовой режим использования земель указанных категорий.

(в ред. Федерального закона от 27.06.2018 № 164-ФЗ)

## **Статья 8. Отнесение земель к категориям, перевод их из одной категории в другую**

**1.** Перевод земель из одной категории в другую осуществляется в отношении:

(в ред. Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ)

1) земель, находящихся в федеральной собственности, — Правительством Российской Федерации;

2) земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности, — исполнительными органами субъектов Российской Федерации;

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

3) земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, — органами местного самоуправления;

4) земель, находящихся в частной собственности: земель сельскохозяйственного назначения — исполнительными органами субъектов Российской Федерации;

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

земель иного целевого назначения — органами местного самоуправления.

Перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном настоящим Кодексом и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

Абзац утратил силу. — Федеральный закон от 04.03.2013 № 21-ФЗ.

Порядок перевода земель из одной категории в другую устанавливается федеральными законами.

**2.** Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах исполнительных органов субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

(пп. 3 в ред. Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ)

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

**3.** Нарушение установленного настоящим Кодексом, федеральными законами порядка перевода земель из одной категории в другую является основанием признания недействительными актов об отнесении земель к категориям, о переводе их из одной категории в другую.

**4.** Перевод земель или земельных участков из одной категории в другую и (или) изменение основных или вспомогательных видов разрешенного использования, предоставление разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка не влекут за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, лиц, в пользу которых установлены сервитут, публичный сервитут, а также лиц, использующих земли или земельные участки по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом.

(п. 4 введен Федеральным законом от 04.08.2023 № 438-ФЗ)

## **Статья 9. Полномочия Российской Федерации в области земельных отношений**

**1.** К полномочиям Российской Федерации в области земельных отношений относятся:

1) установление основ федеральной политики в области регулирования земельных отношений;

2) установление ограничений прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, а также ограничений оборотоспособности земельных участков;

3) государственное управление в области осуществления мониторинга земель, федерального государственного земельного контроля (надзора) (далее — государственный земельный надзор), землеустройства;

(в ред. Федеральных законов от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 18.07.2011 № 242-ФЗ, от 11.06.2021 № 170-ФЗ)

3.1) осуществление государственного земельного надзора;

(пп. 3.1 введен Федеральным законом от 18.07.2011 № 242-ФЗ)

4) установление порядка резервирования земель, принудительного отчуждения земельных участков (изъятия земельных участков) для государственных и муниципальных нужд;

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

5) резервирование земель, изъятие земельных участков для нужд Российской Федерации;

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

6) разработка и реализация федеральных программ использования и охраны земель;  
7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, настоящим Кодексом, федеральными законами.

2. Российская Федерация осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации (федеральной собственности).

### **Статья 9.1. Передача осуществления полномочий федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений исполнительным органам субъектов Российской Федерации**

(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 232-ФЗ)

Полномочия федеральных органов исполнительной власти в области земельных отношений, предусмотренные настоящим Кодексом, могут передаваться для осуществления исполнительным органам субъектов Российской Федерации постановлениями Правительства Российской Федерации в порядке, установленном Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 414-ФЗ «Об общих принципах организации публичной власти в субъектах Российской Федерации».

### **Статья 10. Полномочия субъектов Российской Федерации в области земельных отношений**

1. К полномочиям субъектов Российской Федерации относятся резервирование, изъятие земельных участков для нужд субъектов Российской Федерации; разработка и реализация региональных программ использования и охраны земель, находящихся в границах субъектов Российской Федерации; иные полномочия, не отнесенные к полномочиям Российской Федерации или к полномочиям органов местного самоуправления.

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

2. Субъекты Российской Федерации осуществляют управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности субъектов Российской Федерации.

### **Статья 10.1. Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления и органами государственной власти субъекта Российской Федерации**

(введена Федеральным законом от 29.12.2014 № 485-ФЗ)

Полномочия органов местного самоуправления и органов государственной власти субъекта Российской Федерации в области земельных отношений, установленные настоящим Кодексом, могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

### **Статья 11. Полномочия органов местного самоуправления в области земельных отношений**

1. К полномочиям органов местного самоуправления в области земельных отношений относятся резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, установление с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городских и сельских поселений, территорий других муниципальных образований, разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

(в ред. Федеральных законов от 10.05.2007 № 69-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

## **ГЛАВА 1.1. ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

(введена Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ)

### **Статья 11.1. Утратила силу с 1 марта 2015 года. — Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ.**

### **Статья 11.2. Образование земельных участков**

1. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1.1. Земельные участки образуются при создании искусственных земельных участков в порядке, установленном Федеральным законом «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Образование земельных участков из искусственно созданных земельных участков осуществляется в соответствии с настоящей главой.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 19.07.2011 № 246-ФЗ)

2. Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки (исходные земельные участки), прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки (далее также — образуемые земельные участки) в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости»), за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 статьи 11.4 настоящего Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

3. Целевым назначением и разрешенным использованием образуемых земельных участков признаются целевое назначение и разрешенное использование земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2008 № 311-ФЗ)

4. Образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков. Такое согласие не требуется в следующих случаях:

1) образование земельных участков из земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставленных государственным или муниципальным унитарным предприятиям, государственным или муниципальным учреждениям;

2) образование земельных участков на основании решения суда, предусматривающего раздел, объединение, перераспределение или выдел земельных участков в обязательном порядке;

3) образование земельных участков в связи с их изъятием для государственных или муниципальных нужд;

4) образование земельных участков в связи с установлением границ вахтовых и иных временных поселков, созданных до 1 января 2007 года в границах земель лесного фонда для заготовки древесины, и военных городков, созданных в границах лесничеств, лесопарков на землях лесного фонда или землях обороны и безопасности для размещения впоследствии упраздненных воинских частей (подразделений), соединений, военных образовательных организаций высшего образования, иных организаций

Вооруженных Сил Российской Федерации, войск национальной гвардии Российской Федерации, органов государственной охраны (далее — военные городки).

(пп. 4 введен Федеральным законом от 29.07.2017 № 280-ФЗ)

5) образование земельных участков, на которых расположены самовольные постройки в соответствии с пунктом 5 статьи 46, пунктом 6.2 статьи 54, пунктом 2 статьи 54.1 настоящего Кодекса.

(пп. 5 введен Федеральным законом от 03.08.2018 № 340-ФЗ)

6) образование земельного участка в связи с разделом земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», если иное не предусмотрено договором залога.

(пп. 6 введен Федеральным законом от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

(п. 4 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 № 499-ФЗ)

5. Образование земельных участков из земельных участков, находящихся в частной собственности и принадлежащих нескольким собственникам, осуществляется по соглашению между ними об образовании земельного участка, за исключением выдела земельных участков в счет доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее — Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

6. Утратил силу с 1 апреля 2015 года. — Федеральный закон от 31.12.2014 № 499-ФЗ.

7. Образование земельных участков из земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в границах территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации принято решение о ее комплексном развитии и (или) заключен договор о комплексном развитии территории, может осуществляться лицом, с которым заключен такой договор, либо юридическим лицом, обеспечивающим реализацию решения о комплексном развитии территории, на основании проекта межевания территории или схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории при наличии проекта планировки территории, утвержденного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

(в ред. Федеральных законов от 25.12.2023 № 627-ФЗ, от 26.12.2024 № 486-ФЗ)

8. Споры об образовании земельных участков рассматриваются в судебном порядке.

### **Статья 11.3. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

(в ред. Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) проектная документация лесных участков;

(пп. 2 в ред. Федерального закона от 29.06.2015 № 206-ФЗ)

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которая предусмотрена статьей 11.10 настоящего Кодекса.

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утвержденной схемой расположения земельного участка или земельных участков на

кадастровом плане территории при отсутствии утвержденного проекта межевания территории с учетом положений, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2021 № 478-ФЗ)

**2.1.** Образование лесных участков осуществляется в соответствии с проектной документацией лесных участков, за исключением случаев образования лесных участков в целях строительства, реконструкции линейных объектов, для осуществления которых требуется подготовка документации по планировке территории. В указанных случаях образование лесных участков осуществляется на основании утвержденного проекта межевания территории.

(п. 2.1 в ред. Федерального закона от 04.08.2023 № 430-ФЗ)

**3.** Исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) утратил силу. — Федеральный закон от 22.07.2024 № 194-ФЗ;

2) из земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу;

(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 31.07.2025 № 353-ФЗ)

3) утратил силу. — Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, за исключением образования земельного участка для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьей 3 Федерального закона от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий», образования земельного участка для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами, образования земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, а также образования земельного участка в целях его предоставления собственникам расположенных на нем зданий, сооружений;

(в ред. Федеральных законов от 27.06.2019 № 151-ФЗ, от 30.12.2021 № 478-ФЗ, от 25.12.2023 № 627-ФЗ, от 20.03.2025 № 35-ФЗ)

5) для строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения, за исключением линейных объектов, для строительства, реконструкции которых не требуется подготовка документации по планировке территории;

(в ред. Федеральных законов от 13.07.2015 № 252-ФЗ, от 04.08.2023 № 430-ФЗ)

6) из земельного участка, предоставленного для строительства индивидуальных жилых домов с привлечением средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

(пп. 6 введен Федеральным законом от 30.12.2021 № 476-ФЗ)

7) из земельного участка, предоставленного для размещения гаражей в границах территории гаражного назначения.

(пп. 7 введен Федеральным законом от 24.07.2023 № 338-ФЗ)

**4.** Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях их предоставления гражданам в соответствии с Федеральным законом от 1 мая 2016 года № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных в Арктической зоне Рос-

сийской Федерации и на других территориях Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» осуществляется в соответствии с указанным Федеральным законом. (п. 4 в ред. Федерального закона от 28.06.2021 № 226-ФЗ)

**5.** Не допускается образование иных земельных участков из земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного арендатору расположенных на нем и находящихся в государственной или муниципальной собственности здания, сооружения, за исключением случаев, если такое образование осуществляется в связи с изъятием земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

(п. 5 введен Федеральным законом от 04.08.2023 № 492-ФЗ)

**6.** Подготовка документов, на основании которых образуются земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться публично — правовой компанией «Роскадастр» на условиях, предусмотренных соглашением, заключенным в соответствии с частями 6 и 7 статьи 4 Федерального закона «О публично — правовой компании «Роскадастр» между этой компанией и органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, уполномоченными на предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (в том числе с привлечением на основании гражданско — правовых договоров организаций, созданных этой компанией, или иных организаций). В этом случае между указанными органами и публично — правовой компанией «Роскадастр» не могут быть заключены другие гражданско — правовые договоры, предмет которых совпадает с предметом такого соглашения.

(п. 6 введен Федеральным законом от 31.07.2025 № 344-ФЗ)

#### **Статья 11.4. Раздел земельного участка**

**1.** При разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование, за исключением случаев, указанных в пунктах 4 и 6 настоящей статьи, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

(в ред. Федерального закона от 18.07.2011 № 214-ФЗ)

**2.** При разделе земельного участка у его собственника возникает право собственности на все образуемые в результате раздела земельные участки.

**3.** При разделе земельного участка, находящегося в общей собственности, участники общей собственности сохраняют право общей собственности на все образуемые в результате такого раздела земельные участки, если иное не установлено соглашением между такими участниками.

**4.** Раздел земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу, осуществляется в соответствии с проектом межевания территории для дальнейшего распределения земельных участков, предназначенных для ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, между членами садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд. При разделе такого земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков, предназначенных для ведения гражданином садоводства или огородничества для собственных нужд либо относящихся к имуществу общего пользования. При этом земельный участок, раздел которого осуществлен, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

(в ред. Федеральных законов от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 14.07.2022 № 312-ФЗ, от 31.07.2025 № 353-ФЗ)

**5.** Утратил силу. — Федеральный закон от 22.07.2024 № 194-ФЗ.

**6.** При разделе земельного участка могут быть образованы один или несколько земельных участков с сохранением земельного участка, раздел которого осуществлен, в измененных границах:

1) в случае, если такой земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности;

2) для целей, предусмотренных статьей 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

(пп. 3 введен Федеральным законом от 04.08.2023 № 430-ФЗ)

(п. 6 в ред. Федерального закона от 27.06.2019 № 151-ФЗ)

**7.** В целях раздела земельного участка, который находится в государственной или муниципальной собственности и предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, аренды или безвозмездного пользования, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, в течение двадцати дней со дня поступления от заинтересованного лица заявления об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории обязаны принять решение об утверждении этой схемы или решение об отказе в ее утверждении с указанием оснований для отказа. К заявлению об утверждении схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории прилагаются:

(в ред. Федерального закона от 05.12.2022 № 509-ФЗ)

1) подготовленная заявителем схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, которые предлагается образовать и (или) изменить;

2) копии правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документов на исходный земельный участок, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости.

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

(п. 7 введен Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ)

## **Статья 11.5. Выдел земельного участка**

**1.** Выдел земельного участка осуществляется в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок).

**2.** При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и указанный участник долевой собственности утрачивает право долевой собственности на измененный земельный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности.

**3.** Особенности выдела земельного участка в счет земельных долей устанавливаются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

## **Статья 11.6. Объединение земельных участков**

**1.** При объединении смежных земельных участков образуется один земельный участок, и существование таких смежных земельных участков прекращается.

**2.** При объединении земельных участков у собственника возникает право собственности на образуемый земельный участок.